

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 14 ET 15 DECEMBRE 2020**Point 3.1.9 de l'ordre du jour****Crédit pour l'élaboration des PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret » et 59 « Champ-Barby »****1. Introduction**

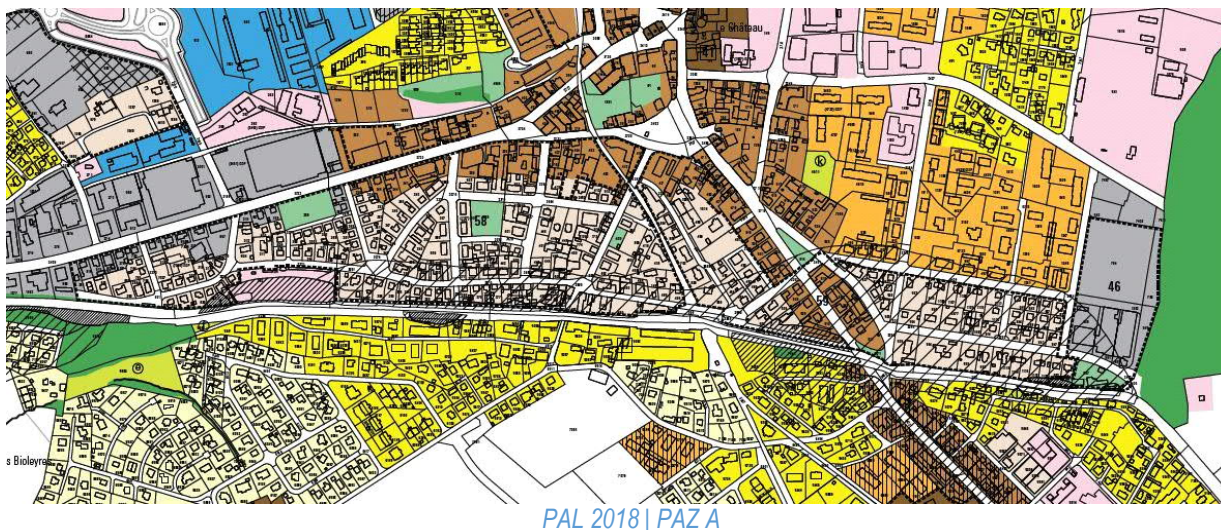
La partie sud de la ville de Bulle présente un tissu bâti historique qu'il convient de préserver et de valoriser. Ces secteurs constituent le prolongement des premiers faubourgs de Bulle. Il s'agit d'un tissu urbain de la première moitié du XXe siècle, dont la substance, en tant qu'ensemble urbain historique majeur, mérite d'être conservée.



Plan de situation - PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret » et 59 « Champ-Barby »

Il convient également de rappeler que les art. 62 à 65 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) précisent que la commune peut établir un plan d'aménagement de détail-cadre (PAD-cadre) pour la réalisation de projets particuliers ou pour des projets de grande ampleur destinés à une restructuration ou à une requalification du tissu bâti existant. La LATeC stipule clairement qu'un PAD-cadre a pour but, en particulier, de permettre une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir des installations communes et des équipements adaptés et suffisants ainsi que d'assurer une meilleure insertion dans le site. Il a pour objectif d'assurer, à l'échelle d'un grand secteur englobant plusieurs îlots urbains, un aménagement cohérent des espaces publics, ainsi qu'une gestion optimale des transitions entre les différents îlots, des points de vue de l'urbanisation, de l'environnement et de la mobilité. L'art 27a du Règlement d'exécution de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC) mentionne également l'outil des PAD-cadres.

Cette vision a été concrétisée par le biais de deux PAD-cadres identifiés dans le dossier d'affectation (plan d'affectation des zones A (PAZ A)) du PAL 2018 : les PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret » et 59 « Champ-Barby ».

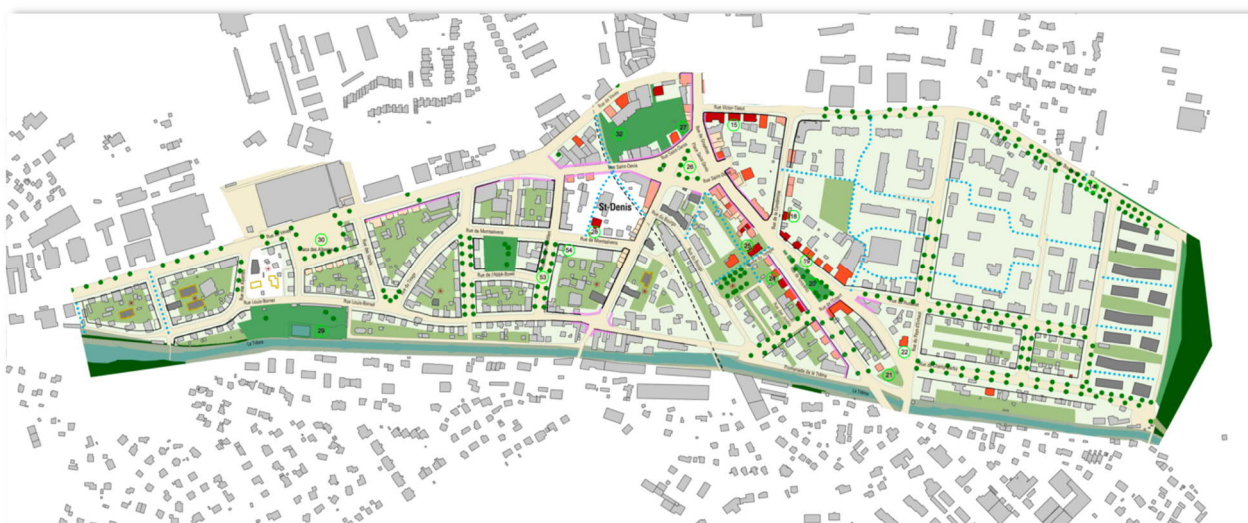


En sus, le masterplan « sud » du rapport selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (rapport 47 OAT) du PAL 2018 offre une vision d'ensemble de ce secteur et identifie clairement deux entités de part et d'autre de la voie ferrée, découlant d'opérations urbaines du XXe siècle :

- A l'ouest, le tissu urbain est constitué d'îlots de villas urbaines dégageant quasi systématiquement un cœur vert central.
- A l'est, le tissu urbain est constitué de bandes de villas individuelles ou collectives séparées par des bandes de jardins.

Ledit masterplan a permis de révéler les enjeux majeurs et complexes à concrétiser pour les quartiers situés le long de La Trême, « Pierre-Sciobéret » et « Champ-Barby », à savoir :

- Protéger et valoriser les quartiers historiques
- Conserver l'homogénéité des quartiers
- Accompagner et maîtriser la densification



2. Contexte du projet – PAL 2018

L'inscription des deux PAD-cadres dans le PAZ A du PAL 2018 a fait l'objet d'oppositions puis de recours. Le traitement de ces recours ainsi que le dossier du PAL 2018 sont actuellement en procédure d'approbation auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC). Cette dernière a informé la Ville de Bulle que le préavis de synthèse découlant de la mise à l'enquête du PAL 2018 lui serait transmis entre décembre 2020 et janvier 2021.

Le Conseil communal devra donc nécessairement attendre la validation de l'outil des PAD-cadres et de leurs périmètres dans le cadre du dossier du PAL 2018 avant d'initier l'élaboration des études et des PAD-cadres, objets de la présente demande de crédit.

Cette demande de crédit est toutefois formulée au Conseil général en décembre 2020 de sorte à anticiper la décision officielle de la DAEC.

Cette anticipation permettra à la Ville de Bulle d'initier dès 2021 le projet des PAD-cadres pour autant que ces derniers soient validés par les autorités cantonales.

Le Conseil communal précise donc que le lancement du processus, et donc de son financement, seront conditionnés au résultat final d'adoption de ces objets dans le cadre du dossier du PAL 2018.

Cette anticipation souhaitée par le Conseil communal découle d'une volonté de stabiliser aussi vite que possible le développement voulu dans ce territoire d'importance. En effet, il convient de rappeler que, dans l'attente du traitement administratif et juridique du PAL, la situation actuelle n'est de loin pas satisfaisante pour les propriétaires privés. Le développement de ce secteur est actuellement gelé. En effet, toutes les parcelles se trouvant à l'intérieur des périmètres précités ne peuvent plus faire l'objet de modifications notables jusqu'à l'élaboration et l'approbation desdits PAD-cadres.

Au vu de ce qui précède, il s'avère donc essentiel d'anticiper les actions et les processus à mener dans ces secteurs stratégiques.

3. Objet du crédit

3.1 Descriptions du mandat

En raison des enjeux, de la complexité du projet et de la hauteur des investissements planifiés, le Conseil communal propose de réaliser des études selon les phases détaillées ci-dessous.

• Phase 1 : étude préliminaire (finalisée)

Réalisée dans le cadre du PAL, cette phase exploratoire est terminée. En plus de rassembler les connaissances liées à l'aménagement du secteur, elle a permis de révéler et clarifier les enjeux en présence et de définir les objectifs généraux :

- Patrimoine bâti et paysager : Approfondir les connaissances historiques du site en réalisant une étude historique et protéger certains éléments constitutifs de l'identité des quartiers.
- Urbanisme : Permettre la densification tout en fixant des règles supplémentaires afin de conserver l'identité du quartier et une cohérence d'ensemble.
- Mobilité : Mutualiser le stationnement et améliorer l'accessibilité en mobilité douce.

Cette étude a été financée par le biais du budget de fonctionnement affecté au Département Urbanisme.

• Phase 2 : étude historique (finalisée)

Une étude historique a été élaborée afin d'approfondir les connaissances historiques du site et mettre en exergue certains éléments constitutifs de l'identité des quartiers.

Cette étude a été financée par le biais du budget de fonctionnement affecté au Département Urbanisme et a permis de :

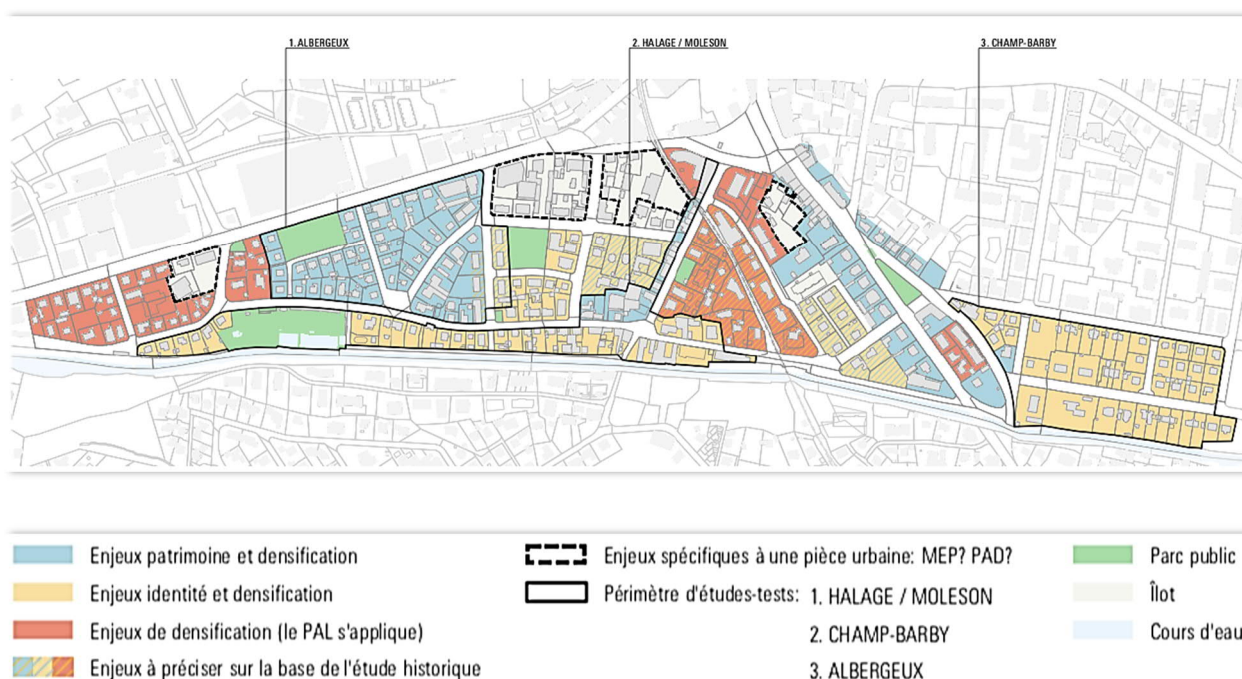
- Clarifier la valeur historique du site afin de constituer une base de données et un cadre de références utiles à la densification du secteur.
- Réunir, clarifier et synthétiser les ressources historiques disponibles.
- Produire un corpus représentatif de supports visuels concernant le secteur.
- Analyser la substance historique encore existante.
- Clarifier les aspects « socio-identitaires » du périmètre.
- Disposer d'un rapport de synthèse mettant en évidence les composantes prépondérantes du secteur.

Il est possible de consulter l'étude historique sur le site : www.bulle.ch/seances

• Phase 3 : études-tests – ateliers de conception et consultations publiques

Au vu de l'ampleur et de la complexité du site, l'étude se déroulera par ateliers de travail successifs (ateliers de conception) considérant l'ensemble du périmètre et en ciblant des îlots spécifiques nécessitant une analyse urbanistique plus détaillée.

Le but de ce processus est de proposer une vision cohérente et harmonieuse de tous les quartiers impactés par les PAD-cadres tout en garantissant un développement spécifique par îlots et selon les volontés des acteurs privés d'activer la mutation de leurs parcelles.



La validation du présent message permettra de questionner le développement de ce territoire en faisant travailler trois bureaux d'urbanisme, chacun sur un secteur distinct. De plus, une mise en commun des résultats permettra de garantir la vision d'ensemble. En effet, deux ateliers de conception durant lesquels les bureaux et les experts travailleront ensemble afin d'approfondir leurs travaux respectifs seront mis sur pied.

Ateliers de conception :

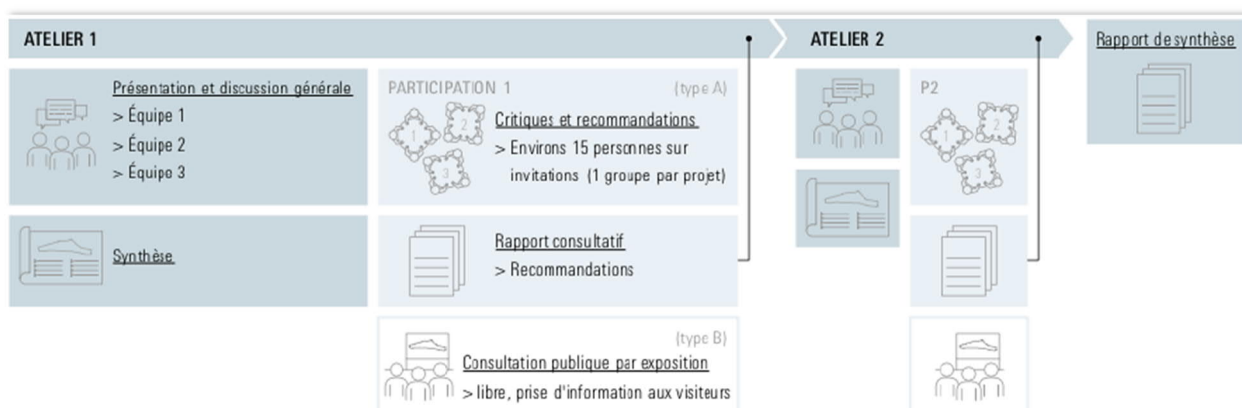
- 3 bureaux d'urbanisme travaillant chacun sur un secteur distinct.
- 2 ateliers de conception où les bureaux et les experts travaillent ensemble afin d'approfondir les travaux des équipes.
- Chaque atelier fait l'objet d'une note de synthèse.
- Chaque atelier est suivi d'un processus participatif.

Proposition d'experts participant aux ateliers :

- Un président, expert indépendant
- 2 représentants du Conseil communal
- 1 représentant de la Commission d'aménagement
- 1 architecte-urbaniste indépendant
- 1 architecte-paysagiste indépendant
- 2 collaborateurs du bureau team+
- 1 représentant du Service des constructions et de l'aménagement (sous réserve de leur accord)
- 1 représentant du Service de la mobilité (sous réserve de leur accord)
- 1 représentant du Service des biens culturels
- Services communaux : Département technique, Département urbanisme

Dans le cadre de ces ateliers de conception, la Ville se dotera au besoin de ressources supplémentaires.

Compte tenu de l'ampleur des enjeux et de l'importance du quartier pour la Ville, l'étude est accompagnée par un processus participatif. Il a pour but de partager plus largement les enjeux et la vision du développement du site et de faire ressortir des thèmes également orientés par les points de vue des habitants en sus de ceux des spécialistes.



- **Phase 4 : dossier de PAD-cadres (outils légaux)**

Les études-tests, l'appui des services et le retour de la population permettront de vérifier la justesse de l'outil « PAD-cadre » et d'élaborer les outils réglementaires qui en découlent.

Il s'agira ensuite de traduire la vision du site dans un outil légal et technique en vue de la mise à l'enquête et de l'approbation des PAD-cadres, à savoir :

- Plans
- Règlement
- Rapport 47 OAT

Pour ce faire, un groupement de bureaux sera mandaté pour l'élaboration du PAD-cadre, lequel sera composé des spécialistes suivants :

- Urbaniste, ingénieur mobilité, architecte-paysagiste, ingénieur environnement, historien, sociologue, juriste.

3.2 Planning d'intention (sous réserve impérative de la validation du PAL 2018)

Phase 3 : études-tests et ateliers		Janvier 2021 – Février 2022 (14 mois)
	Cahier des charges	2 mois
	Etudes	3 mois
	Atelier 1 et consultation	1 mois
	Etudes	3 mois
	Atelier 2 et consultation	1 mois
	Etudes	3 mois
	Atelier 3 et consultation	1 mois
Phase 4 : dossier de PAD-cadres (outils légaux)		Mars 2022 – Septembre 2023 (18 mois)
	Avant-projet (synthèse des études-tests)	2 mois
	Projet (plan, règlement, rapport)	4 mois
	Examen préalable	8 mois
	Adaptations du dossier	3 mois
	Enquête publique	1 mois

.. / ..

3.3 Crédit demandé

Phase 3 :

- Etudes-tests	Fr.	188'800.00
Mandataires (3 équipes)	Fr.	120'000.00
Collège (5 membres)	Fr.	21'600.00
Organisateur	Fr.	47'200.00
- Atelier de concertation ou consultation publique	Fr.	50'000.00

Phase 4 : PAD-cadres (outils légaux)

Fr. 115'000.00

Projet jusqu'à l'examen préalable Fr. 95'000.00

Projet jusqu'à l'enquête Fr. 20'000.00

Honoraires, divers et imprévus

Fr. 30'000.00

Total HT

Fr. 383'800.00

TVA 7.7 %

Fr. 29'552.60

Total TTC

Fr. 413'352.60

Fonds énergie 1%

Fr. 4'133.50

Fonds culture et embellissement 1%

Fr. 4'133.50

Total investissement

Fr. 421'619.60

Crédit demandé, arrondi à

Fr. 430'000.00

Le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 430'000.00 pour l'élaboration des PAD-cadres « Pierre-Sciobéret » et « Champ-Barby ».

Financement : Par emprunt de Fr. 430'000.00 auprès d'un organisme financier

Amortissement : 15 % par année, dès 2024

Intérêts : 1.5 % par année

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Le Secrétaire général

Jacques Morand

Raoul Girard